

香港證券及期貨事務監察委員會、香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公佈全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



置富產業信託

(根據香港法例第 571 章證券及期貨條例第 104 條獲認可的香港集體投資計劃)
(股份代號: 778)



由置富資產管理有限公司管理

截至 2011 年 6 月 30 日止六個月的中期業績公告 及暫停辦理基金單位持有人過戶登記

置富產業信託是一家房地產投資信託基金，由置富資產管理有限公司（作為置富產業信託的管理人（「**管理人**」））與 HSBC Institutional Trust Services (Singapore) Limited（作為置富產業信託的受託人（「**受託人**」））於 2003 年 7 月 4 日訂立的信託契約（經修訂）（「**信託契約**」）組成。置富產業信託於 2003 年 8 月 12 日及 2010 年 4 月 20 日分別在新加坡證券交易所有限公司（「**新交所**」）及香港聯合交易所有限公司（「**香港聯交所**」）上市。

置富產業信託持有香港 14 個零售物業，遍佈九龍及新界，包括面積約 200 萬平方呎零售樓面及 1,660 個車位。該等零售物業分別為沙田第一城物業、馬鞍山廣場、都會駅、都會商場、華都花園物業、映灣坊、創意無限商場、銀禧閣商場、青怡廣場物業、盈暉家居城、麗港城中城物業、凱帆薈、麗都花園物業及海韻花園物業。該等物業的租戶來自不同行業，包括超級市場、餐飲食肆、銀行、房地產代理及教育機構。

管理人的董事會（「**董事會**」）宣佈，置富產業信託截至 2011 年 6 月 30 日止六個月（「**報告期間**」）的未經審核業績如下：

財務摘要

| | 截至 2011 年 6 月 30 日 止六個月 | 截至 2010 年 6 月 30 日 止六個月 | 百分比變動 |
|---------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------|
| 收益（百萬港元） | 446.8 | 413.8 | 8.0% |
| 物業收入淨額（百萬港元） | 319.5 | 302.3 | 5.7% |
| 成本對收益比率 | 26.3% | 24.7% | 1.6% |
| 可供分派予基金單位持有人之 收益（百萬港元） | 214.8 | 204.6 | 5.0% |
| 每基金單位分派（港仙） | 12.80 | 12.27 | 4.3% |

| | 於 2011 年 6 月 30 日 | 於 2010 年 12 月 31 日 | 百分比變動 |
|---------------------------|----------------------|-----------------------|--------|
| 每基金單位資產淨值（港元） | 7.52 | 6.18 | 21.7% |
| 物業估值（百萬港元） | 15,688 | 13,300 | 18.0% |
| 資產負債比率／總槓桿比率 ¹ | 18.1% | 21.0% | (2.9%) |

附註：

¹資產負債比率按總負債佔總資產的百分比計算。總槓桿比率按總借貸及遞延付款的價值佔總資產的百分比計算。於 2011 年 6 月 30 日，置富產業信託並無遞延付款債務。

分派

置富產業信託的分派政策為每半年向基金單位持有人分派，分派數額以下列兩項金額中較高的一項為準：(i) 扣除適用費用後的 100% 免稅收入（不包括以利息收入及收益分派的股息，如有，有關分派由管理人酌情決定）；及 (ii) 有關財政期間 90% 的已調整綜合除稅後純利（未計與基金單位持有人之交易），以剔除因應香港證券及期貨事務監察委員會（「**證監會**」）之房地產投資信託基金守則而作出若干調整。

財務回顧

置富產業信託於 2011 年上半年繼續錄得強勁業績，反映持續增長的能力。

截至 2011 年 6 月 30 日止六個月，置富產業信託的收益較上年同期增長 8.0% 至 446.8 百萬港元；物業收入淨額亦較上年同期上升 5.7% 至 319.5 百萬港元。與 2010 年上半年比較，報告期間的財務表現有所提升，主要受惠於香港零售行業的強勁勢頭支持，物業組合整體的出租率及租金進一步改善。此外，銀城商場翻新工程於 2010 年 9 月圓滿竣工，相比去年，有效提升沙田第一城物業的整體表現。

報告期間的借貸成本(不包括手續費用)為62.7百萬港元,較2010年上半年增加6.4百萬港元,增幅為11.4%。借貸成本上升主要歸因於置富產業信託於2011年4月提前償還貸款,因而需就一筆12.9百萬港元的一次性未攤銷承諾費用進行撇銷。然而,受惠於較低的新造貸款息率,置富產業信託的借貸成本亦在2011年4月起相應減少。

儘管在報告期間需承擔一筆一次性的承諾費用,惟置富產業信託的可供分派收益仍保持一貫的增長趨勢。未經審核可供分派收益為214.8百萬港元,按年增長5.0%。每基金單位的中期分派為12.80港仙,較2010年同期的12.27港仙上升4.3%。

置富產業信託基金單位於2011年6月30日在新加坡及香港的收市價分別為3.82港元及3.85港元。按兩地之平均收市價計算,每基金單位12.80港仙的中期分派之年度化分派收益率為6.7%。中期分派的支付日期將為2011年8月29日(星期一)。

資本管理

於報告期間,置富產業信託的財務狀況顯著加強。於2011年4月15日,管理人把握香港信貸市場之良機,成功以更優惠的條款為置富產業信託全部總值31億港元的貸款進行再融資。新融資金總值38億港元,包括28億3千萬港元的有期貸款融資及9億7千萬港元的循環信貸融資,年息率為按香港銀行同業拆息加0.91%。新融資貸款年期為五年,置富產業信託的貸款到期日將延長至2016年4月11日(原貸款到期日為2013年10月15日)。鑒於新融資息率較原貸款息率(香港銀行同業拆息加年息2%)為低,置富產業信託遂可即時節省利息開支。擴大後的循環貸款額將可為潛在收購機會及計劃中的資產增值措施提供較大的財務靈活性。於2011年6月30日,整項有期貸款及120百萬港元循環貸款經已提取。

有關融資由置富產業信託的九個投資物業作為抵押。該九個物業於2011年6月30日的總公平價值為11,157百萬港元。受託人已就該融資提供擔保。

在利率成本的風險管理方面,管理人繼續採取審慎的方針。於2011年6月30日,置富產業信託已透過多項基本型利率掉期,固定全部有期貸款(2,830百萬港元)的利率成本。於報告期間,計及利率對沖及原貸款的一次性撇銷未攤銷承諾費用,置富產業信託的實際借貸成本為4.44%(2010年上半年:4.01%)。

受投資物業升值所帶動,置富產業信託於2011年6月30日的資產負債比率及總槓桿比率均為18.1%(2010年12月31日:21.0%)。同期之總負債佔總資產的百分比為22.8%。(2010年12月31日:25.5%)。

於 2011 年 6 月 30 日，每基金單位資產淨值為 7.52 港元，較 2010 年年底錄得的 6.18 港元增長 21.7%。有關增幅主要是由於投資物業升值。

置富產業信託於 2011 年 6 月 30 日的現金結餘為 592.4 百萬港元，未提取的已承諾循環貸款約 850 百萬港元，擁有充裕資金以應付財務及營運上之需求。

物業估值

於 2011 年 6 月 30 日，獨立估值師萊坊測計師行有限公司對置富產業信託旗下 14 個零售物業之估值為 15,688 百萬港元，較 2010 年 12 月 31 日的估值 13,300 百萬港元增長 18.0%。估值增加可歸因於資本化比率下降及資產表現改善，並在報告期間為置富產業信託帶來 2,381.2 百萬港元的重估收益。

零售物業組合摘要

置富產業信託於 2011 年 6 月 30 日在香港擁有一個地域分佈廣泛的零售物業組合（包含 14 個零售商場及物業），其中包括面積約 200 萬平方呎零售樓面及 1,660 個車位。

| 物業 | 可出租總面積 (平方呎) | 估值 (百萬港元) | 出租率(%) | 車位數目 |
|----------------|------------------|---------------|--------------|--------------|
| 沙田第一城物業 | 414,469 | 4,772 | 98.2% | 658 |
| 馬鞍山廣場 | 310,084 | 2,998 | 100.0% | 290 |
| 都會駅 | 180,822 | 2,128 | 100.0% | 74 |
| 都會商場 | 332,168 | 1,700 | 92.1% | 179 |
| 華都花園物業 | 80,842 | 1,108 | 99.7% | 73 |
| 映灣坊 | 63,018 | 639 | 100.0% | 117 |
| 創意無限商場 | 123,544 | 477 | 99.2% | 67 |
| 銀禧閣商場 | 170,616 | 450 | 100.0% | 97 |
| 青怡廣場物業 | 78,836 | 426 | 100.0% | 27 |
| 盈暉家居城 | 91,779 | 348 | 97.5% | 43 |
| 麗港城中城物業 | 43,000 | 212 | 100.0% | 不適用 |
| 凱帆薈 | 74,734 | 206 | 100.0% | 35 |
| 麗都花園物業 | 9,836 | 130 | 100.0% | 不適用 |
| 海韻花園物業 | 14,604 | 94 | 100.0% | 不適用 |
| 合計／總平均值 | 1,988,352 | 15,688 | 98.1% | 1,660 |

營運回顧

置富產業信託的資產表現持續強勁，物業組合於2011年6月30日錄得98.1%的理想出租率（2010年6月30日：96.2%）。受惠於香港本地消費強勁及蓬勃的經濟環境，報告期內置富產業信託物業的續租租金調升率達到13.8%，而物業組合於2011年6月30日的租金則較上年同期上升10.2%至每平方呎30.3港元。

管理人積極尋求推動內部增長，並為置富產業信託物業組合策劃及執行資產增值措施，以發揮各物業的最大潛力。沙田第一城物業的第一城中心之資產增值措施正在規劃中，進展順利。預期有關工程將於2011年第三季展開，並將在2012年年底分期進行。待翻新工程完成後，屆時該商場將展現更理想的零售環境及全新的中央公園，佈局及區劃亦更臻完美，樓宇設施全面提升，以提供更精彩的購物體驗。工程成本約為1億港元，目標投資回報為15%。

置富產業信託為物業進行資產增值後錄得理想回報的往績昭著，尤其是去年銀城商場之資產增值措施達到22%投資回報。管理人將利用這些資產增值的成功經驗，繼續於旗下其他物業推行能提高回報的資產增值措施。當中，為配合馬鞍山廣場殷切的租賃需求，管理人正計劃將50,000平方呎的空間重新佈局改造，縮減酒樓面積並將騰出的空間為社區引入更多元化的零售種類，並且讓顧客享有更優質的服務。在2011年8月有關工程展開前，已有逾50%的面積成功預租。拆分工程需時約3個月，預期於2011年年底完工。

展望

於2011年第一季，香港經濟持續蓬勃。本地生產總值較去年增長7.2%，與2010年7.0%的強勁增長相若。隨著勞工市場全面改善，消費意欲向好刺激本土需求上升。2011年1月至5月期間的香港零售銷售總值較上年同期增長23.6%。私人消費增長強勁，於2011年第一季進一步急升，按年增長達7.6%。置富產業信託旗下14個私人住宅屋苑零售物業將繼續受惠於暢旺的零售市道。

於2011年下半年屆滿的租約佔置富產業信託物業組合可出租總面積及租金收入總額的百分比分別為25.5%及22.1%。管理人將繼續有效地實行租賃及租戶重整策略，並專注執行各項資產增值措施，以推動旗下零售物業的收益增長。

透過降低息率、延長債務期限及擴大循環信貸融資，置富產業信託的財務狀況已大幅增強。憑藉這些新增的財務彈性及更為強大的資本架構，管理人將繼續審慎物色能符合其投資目標的收購機遇，務求為置富產業信託的基金單位持有人帶來長遠利益。

僱員

置富產業信託由管理人管理而並無直接僱用任何員工。

發行新基金單位

於 2011 年 6 月 30 日，置富產業信託已發行基金單位的總數為 1,674,182,145 個基金單位。與 2010 年 12 月 31 日的基金單位狀況相比較，於報告期間內，合共 5,149,898 個基金單位已經按照以下方式發行：

- 於 2011 年 1 月 5 日，2,567,653 個新基金單位已按每基金單位 3.9168 港元的價格（即置富產業信託的信託契約中規定的價格）發行予管理人，作為置富產業信託於從 2010 年 10 月 1 日至 2010 年 12 月 31 日期間內應付予管理人的全數基本費用約 10.1 百萬港元。
- 於 2011 年 4 月 4 日，2,582,245 個新基金單位已按每基金單位 3.8100 港元的價格（即置富產業信託的信託契約中規定的價格）發行予管理人，作為置富產業信託於從 2011 年 1 月 1 日至 2011 年 3 月 31 日期間內應付予管理人的全數基本費用約 9.8 百萬港元。

回購、出售或贖回基金單位

於報告期間內，除管理人出售 5,150,000 個基金單位外，置富產業信託或其附屬公司並無回購、出售或贖回基金單位。

企業管治

為建立及維持高水準企業管治的目標，置富產業信託已制定若干政策及程序，以促使置富產業信託以具透明度的方式營運，並輔以內部監察及制衡。管理人已採用一套合規手冊，當中載列主要程序、制度、措施及若干企業管治政策及程序，藉以監管置富產業信託之管理及營運以及遵守適用香港法規及法律。管理人亦須遵守適用新加坡法規及法律以及新加坡 2005 年企業管治守則（「**新加坡守則**」）所述的企業管治常規及政策。管理人確認於報告期間已遵守合規手冊的重要規定及採納新加坡守則中適用於置富產業信託及管理人之原則及指引。

分派權利及暫停辦理基金單位持有人過戶登記

基金單位持有人的香港過戶登記將於 2011 年 8 月 5 日（星期五）暫停，該日將不會辦理基金單位持有人的香港過戶登記手續。為符合享有中期分派的資格，所有基金單位證書連同已填妥的過戶表格必須於 2011 年 8 月 4 日（星期四）下午四時三十分前送抵置富產業信託的基金單位香港過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東 183 號合和中心 17 樓 1712-16 室。有關分派將於 2011 年 8 月 29 日（星期一）支付予基金單位持有人。

中期業績審閱

置富產業信託有關報告期間的未經審核中期業績已由管理人的披露委員會及審核委員會根據彼等的職權範圍進行審閱。未經審核中期業績亦已由置富產業信託的核數師根據國際審計與鑑證準則理事會頒佈的國際審閱委聘準則第 2410 號「由實體的獨立核數師審閱中期財務資料」進行審閱。

公眾持有量

據管理人所悉，於 2011 年 6 月 30 日，置富產業信託的已發行基金單位中有超過 25% 乃由公眾人士持有。

刊發 2011 年中期報告

置富產業信託有關報告期間的 2011 年中期報告將於 2011 年 8 月 31 日或之前寄發予基金單位持有人。

承董事會命
置富資產管理有限公司
(作為置富產業信託之管理人)
董事
洪明發

香港，2011 年 7 月 22 日

於本文件日期，管理人董事包括非執行董事趙國雄先生（主席）、林惠璋先生、葉德銓先生及楊逸芝女士；執行董事洪明發先生及趙宇女士；獨立非執行董事林理明先生、孫潘秀美女士及藍鴻震先生；以及馬勵志先生（為葉德銓先生之替任董事）。

簡明綜合全面收入表

截至2011年6月30日止六個月

| | 附註 | 截至6月30日止六個月 | |
|----------------------------|----------|------------------------|------------------------|
| | | 2011年 千港元 (未經審核) | 2010年 千港元 (未經審核) |
| 收益 | 4 | 446,837 | 413,809 |
| 物業營運開支 | | (127,310) | (111,510) |
| 物業收入淨額 | | 319,527 | 302,299 |
| 管理人基本費用 | | (21,572) | (17,797) |
| 外幣兌換收益/(虧損) | | 100 | (62) |
| 利息收入 | | 1,435 | 311 |
| 信託開支 | | (7,313) | (33,662) |
| 投資物業公平值變動 | | 2,381,242 | 912,910 |
| 衍生金融工具公平值變動 | | 13,119 | (56,230) |
| 借貸成本 | 6 | (120,809) | (68,390) |
| 除稅前及與基金單位持有人交易前之溢利 | 7 | 2,565,729 | 1,039,379 |
| 所得稅開支 | 8 | (41,316) | (39,926) |
| 期間溢利(未計與基金單位持有人之交易) | | 2,524,413 | 999,453 |
| 向基金單位持有人分派 | | (214,805) | (204,571) |
| 期間溢利(計入與基金單位持有人之交易) | | 2,309,608 | 794,882 |
| 其他全面收入 | | | |
| 現金流對沖下衍生金融工具公平值變動 | | (52,592) | 27,097 |
| 期間全面收入總額 | | 2,257,016 | 821,979 |
| 可供分派予基金單位持有人之收益 | | 214,805 | 204,571 |
| 每基金單位基本盈利(港仙) | 9 | 150.62 | 60.01 |

分派表

截至2011年6月30日止六個月

| | 附註 | 截至6月30日止六個月 | |
|---------------------|------|----------------|----------------|
| | | 2011年 | 2010年 |
| | | 千港元 (未經審核) | 千港元 (未經審核) |
| 期間溢利（未計與基金單位持有人之交易） | | 2,524,413 | 999,453 |
| 調整： | | | |
| 管理人基本費用 | | 21,572 | 17,797 |
| 投資物業公平值變動 | | (2,381,242) | (912,910) |
| 衍生金融工具公平值變動 | | (13,119) | 56,230 |
| 借貸手續費用 | | 58,103 | 12,087 |
| 外幣兌換（收益）/虧損 | | (100) | 62 |
| 其他不可扣稅信託開支 | | 5,178 | 31,852 |
| 可供分派收入 | (i) | <u>214,805</u> | <u>204,571</u> |
| 每基金單位分派（港仙） | (ii) | <u>12.80</u> | <u>12.27</u> |

附註：

- (i) 置富產業信託的分派政策已於2010年3月26日經修訂。當前的分派政策是，每半年向基金單位持有人分派下列兩項金額中較高的一項：(a) 扣除適用費用後的100%免稅收入（不包括以利息收入及收益分派的股息，如有，有關分派由管理人酌情決定）；及(b) 有關財政期間90%的已調整綜合除稅後純利（未計與基金單位持有人之交易）（以剔除因應證監會頒佈的房地產投資信託基金守則而作出若干調整後的影響）。
- (ii) 截至2011年6月30日止六個月每基金單位分派12.80港元（截至2010年6月30日止六個月：12.27港仙）之計算乃根據置富產業信託之期間可供分派收入214.8百萬港元（截至2010年6月30日止六個月：204.6百萬港元）除以1,677,297,276個基金單位（2010年6月30日：1,666,597,743個基金單位）計算，即於2011年6月30日之1,674,182,145個基金單位（2010年6月30日：1,663,952,387個基金單位），另加於分派期間後作為管理人於2011年第二季度之基本費用而向其發行之3,115,131個基金單位（於2010年第二季度：2,645,356個基金單位）。

簡明綜合財務狀況表

於2011年6月30日

| | | 2011年 6月30日 千港元 (未經審核) | 2010年 12月31日 千港元 (經審核) |
|-------------------------------|----|---------------------------------|---------------------------------|
| 資產及負債 | | | |
| 非流動資產 | | | |
| 投資物業 | 10 | 15,688,000 | 13,300,000 |
| 流動資產 | | | |
| 貿易及其他應收款項 | 11 | 50,684 | 63,241 |
| 銀行結餘及現金 | | 592,409 | 506,073 |
| 流動資產總值 | | 643,093 | 569,314 |
| 資產總值 | | 16,331,093 | 13,869,314 |
| 非流動負債 | | | |
| 衍生金融工具 | | 94,767 | 55,294 |
| 借貸 | 12 | 2,790,051 | 2,772,448 |
| 遞延稅項負債 | | 154,747 | 148,165 |
| 非流動負債總額 | | 3,039,565 | 2,975,907 |
| 流動負債 | | | |
| 貿易及其他應付款項 | 13 | 300,907 | 269,747 |
| 借貸 | 12 | 120,000 | 79,000 |
| 應付分派 | | 214,805 | 201,995 |
| 稅項撥備 | | 43,540 | 8,977 |
| 流動負債總額 | | 679,252 | 559,719 |
| 負債總額（未計與基金單位持有人應佔資產淨值） | | 3,718,817 | 3,535,626 |
| 基金單位持有人應佔資產淨值 | | 12,612,276 | 10,333,688 |
| 已發行及將發行基金單位（千個） | 14 | 1,677,297 | 1,671,600 |
| 基金單位持有人應佔每基金資產淨值（港元） | 15 | 7.52 | 6.18 |

附註

(1) 一般資料

置富產業信託是一家房地產投資信託基金，由置富資產管理有限公司管理，作為置富產業信託的管理人與HSBC Institutional Trust Services (Singapore) Limited（作為置富產業信託受託人）於2003年7月4日訂立的信託契約（經修訂）組成。置富產業信託於2003年8月12日及2010年4月20日分別在新交所及香港聯交所上市。

置富產業信託的主要活動為投資控股，而其附屬公司（連同置富產業信託統稱為「**本集團**」）的主要活動則包括擁有及投資位於香港的一系列零售商場，主要目的是為基金單位持有人提供穩定分派及長遠來說達到提升每基金單位資產淨值的目的。

(2) 編製基準

簡明綜合財務報表乃以置富產業信託的功能貨幣港元呈列。

簡明綜合財務報表乃按照香港聯交所證券上市規則附錄十六的適用披露規定及國際會計準則第34號「中期財務報告」編製，及證監會之房地產投資信託基金守則附錄C所載之相關披露規定。

管理人認為，考慮到投資物業之公平值、現時可動用之銀行融資及本集團之內部財務資源，本集團擁有足夠營運資金應付由報告期間完結起計一年內之資金需要。因此，簡明綜合財務報表已按持續經營之基準編製。

(3) 主要會計政策

除投資物業及若干金融工具按公平值計量外，簡明綜合財務報表乃按歷史成本基準編製。

除下文所述者外，此等簡明綜合財務報表所採用的會計政策與本集團編製截至2010年12月31日止年度的年度財務報表所依循者貫徹一致。

於本期間，本集團已首次應用以下由國際會計準則委員會頒佈的新訂及經修訂準則、修訂及詮釋（「**新訂及經修訂國際財務報告準則**」）。

| | |
|----------------------------|---------------------|
| 國際財務報告準則（修訂本） | 2010年頒佈的國際財務報告準則的改進 |
| 國際會計準則第24號（2009年經修訂） | 相關人士披露 |
| 國際會計準則第32號（修訂本） | 供股之分類 |
| 國際財務報告詮釋委員會詮釋第14號 （修訂本） | 最低資本要求之預付款項 |
| 國際財務報告詮釋委員會詮釋第19號 | 以權益工具消除金融負債 |

採納新訂及經修訂國際財務報告準則並不會對本集團於當前或以往會計期間的業績或財務狀況產生重大影響。因此，毋須為前一期間作出調整。

本集團並無提早採納以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則或修訂。

| | |
|----------------------|----------------------------|
| 國際財務報告準則第7號（修訂本） | 披露一轉讓金融資產 ¹ |
| 國際財務報告準則第9號 | 金融工具 ³ |
| 國際財務報告準則第10號 | 綜合財務報表 ³ |
| 國際財務報告準則第11號 | 共同安排 ³ |
| 國際財務報告準則第12號 | 於其他實體之權益之披露 ³ |
| 國際財務報告準則第13號 | 公平值計量 ³ |
| 國際會計準則第1號（修訂本） | 其他綜合收益項目的列報 ² |
| 國際會計準則第19號（2011年重訂本） | 僱員福利 ³ |
| 國際會計準則第27號（2011年重訂本） | 獨立財務報表 ³ |
| 國際會計準則第28號（2011年重訂本） | 於聯營公司及合營公司之投資 ³ |

¹於2011年7月1日或之後開始之年度期間生效

²於2012年7月1日或之後開始之年度期間生效

³於2013年1月1日或之後開始之年度期間生效

本集團正在評估此等新訂及經修訂準則及修訂首次應用時的影響，惟現時未能衡量此等新訂及經修訂準則及修訂會否對本集團的經營業績及財務狀況產生重大影響。

(4) 收益

| | 截至6月30日止六個月 | |
|------|----------------|----------------|
| | 2011年 | 2010年 |
| | 千港元 | 千港元 |
| | (未經審核) | (未經審核) |
| 基本租金 | 318,877 | 294,284 |
| 代收費用 | 86,996 | 78,910 |
| 短期租金 | 40,507 | 39,887 |
| 其他收入 | 457 | 728 |
| | <u>446,837</u> | <u>413,809</u> |

(5) 分部報告

確認經營分部必須依從本集團個別實體的內部報告作為基準，該等內部報告乃定期由主要營運決策者，即管理人之管理層審議，以對各分部進行資源分配及業績評估。

於2011年6月30日，本集團擁有14項（2010年6月30日：14項）位於香港的物業。管理人乃根據每項物業（組成一個經營分部）的收益及物業收入淨額來分配資源及評估表現。經營分部之會計政策與本集團的會計政策是相同的。管理人認為所有本集團現時持有的物業，包括零售商場，在向類似零售租戶出租以收取租金收入的租賃服務上有相似的經濟特質。此外，它們經營的成本架構及經濟環境亦相似。因此，管理人總結認為每個物業或經營分部可集合至一個報告分部，因此並無進一步呈列分部資料。

(6) 借貸成本

| | 截至6月30日止六個月 | |
|---------------|----------------|---------------|
| | 2011年 | 2010年 |
| | 千港元 | 千港元 |
| | (未經審核) | (未經審核) |
| 以下的利息開支： | | |
| — 有期貸款 | 25,432 | 11,986 |
| — 循環貸款 | 177 | 17 |
| 經現金流對沖之利息支出調撥 | 21,857 | 39,500 |
| 承諾費用 | 15,240 | 4,800 |
| 手續費用 | | |
| — 攤銷 | 7,485 | 12,087 |
| — 撇銷提前償還定期貸款 | 50,618 | — |
| | <u>120,809</u> | <u>68,390</u> |

(7) 除稅前及與基金單位持有人交易前之溢利

除稅前及與基金單位持有人交易前之溢利乃經扣除以下項目後列賬：

| | 截至 6 月 30 日止六個月 | |
|-----------------|-------------------------|-------------------------|
| | 2011 年 千港元 (未經審核) | 2011 年 千港元 (未經審核) |
| 核數費用 | 1,298 | 951 |
| 內部審核費用 | 171 | 240 |
| 估值費用 (支付予主要估值師) | 227 | 160 |
| 呆壞賬撥備 | - | 3 |
| 機器及設備折舊 | - | 38 |
| 銀行手續費 | 179 | 146 |

(8) 所得稅開支

| | 截至 6 月 30 日止六個月 | |
|-------|-------------------------|-------------------------|
| | 2011 年 千港元 (未經審核) | 2010 年 千港元 (未經審核) |
| 當期稅項： | | |
| — 香港 | 34,493 | 31,358 |
| — 新加坡 | 241 | 52 |
| | <hr/> 34,734 | <hr/> 31,410 |
| 遞延稅項 | 6,582 | 8,516 |
| | <hr/> 41,316 | <hr/> 39,926 |

於本期間，置富產業信託於香港的附屬公司須按16.5%（截至2010年6月30日止六個月：16.5%）的稅率繳交香港利得稅，及於新加坡註冊成立的置富產業信託須按17%（截至2010年6月30日止六個月：17%）的稅率繳交新加坡所得稅。

就加速稅項折舊及稅務虧損之遞延稅項乃採用適用稅率16.5%作暫時性差額作出撥備。管理人預期通過出售收回投資物業的賬面值。因此，遞延稅項乃經參考物業出售後對稅務的影響而決定。

(9) 每基金單位盈利

每基金單位之基本盈利乃以期間溢利（未計與基金單位持有人的交易）2,524.4百萬港元（截至2010年6月30日止六個月：999.5百萬港元）除以期間已發行1,676,058,306（截至2010年6月30日止六個月：1,665,532,127）個基金單位的加權平均數目計算。

由於於財政期間或期末並無已發行或未贖回的潛在基金單位，故並無呈列每基金單位之攤薄盈利。

(10) 投資物業

| | 2011年 6月30日 千港元 (未經審核) | 2010年 12月31日 千港元 (經審核) |
|-----------|---------------------------------|---------------------------------|
| 期初/年初之公平值 | 13,300,000 | 11,500,000 |
| 所產生的資本開支 | 6,758 | 39,023 |
| 投資物業公平值變動 | 2,381,242 | 1,760,977 |
| 期末/年末之公平值 | 15,688,000 | 13,300,000 |

(11) 貿易及其他應收款項

| | 2011年 6月30日 千港元 (未經審核) | 2010年 12月31日 千港元 (經審核) |
|-------------|---------------------------------|---------------------------------|
| 貿易應收款項 | 28,900 | 27,794 |
| 減：呆壞賬撥備 | (3) | (3) |
| 其他應收款項及預付款項 | | |
| 抵押訂金 | 17,456 | 17,404 |
| 其他應收款項 | 3,527 | 2,089 |
| 預付款項 | 804 | 15,957 |
| | 21,787 | 35,450 |
| | 50,684 | 63,241 |

本集團於報告期末按發票日期呈報的貿易應收款項(扣除呆壞賬撥備)的賬齡分析如下：

| | 2011年 6月30日 千港元 (未經審核) | 2010年 12月31日 千港元 (經審核) |
|----------|---------------------------------|---------------------------------|
| 1 — 30日 | 28,820 | 27,772 |
| 31 — 90日 | 54 | 5 |
| 超過90日 | 23 | 14 |
| | 28,897 | 27,791 |

(12) 借貸

| | 2011年 6月30日 千港元 (未經審核) | 2010年 12月31日 千港元 (經審核) |
|--------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| 有抵押有期貸款 | 2,830,000 | 2,828,700 |
| 有抵押循環貸款 | 120,000 | 79,000 |
| 減:未攤銷手續費用 | (39,949) | (56,252) |
| | <u>2,910,051</u> | <u>2,851,448</u> |
| 應償還賬面值: | | |
| 按要求或一年內 | 120,000 | 79,000 |
| 超過一年,但少於五年 | 2,790,051 | 2,772,448 |
| | <u>2,910,051</u> | <u>2,851,448</u> |
| 減:呈列於流動負債下於一年內到期款項 | (120,000) | (79,000) |
| | <u>2,790,051</u> | <u>2,772,448</u> |

(13) 貿易及其他應付款項

| | 2011年 6月30日 千港元 (未經審核) | 2010年 12月31日 千港元 (經審核) |
|----------|---------------------------------|---------------------------------|
| 貿易應付款項 | | |
| 租戶按金 | | |
| —外方 | 211,926 | 189,909 |
| —相關人士 | 6,464 | 6,616 |
| 預收租金 —外方 | 9,368 | 7,572 |
| | <u>227,758</u> | <u>204,097</u> |
| 其他應付款項 | | |
| 受託人費用 | 847 | 753 |
| 其他開支 | | |
| —外方 | 33,418 | 35,889 |
| —相關人士 | 30,016 | 21,164 |
| —管理人 | 3,187 | 3,188 |
| 應付利息 | 779 | 1,089 |
| 其他 | 4,902 | 3,567 |
| | <u>73,149</u> | <u>65,650</u> |
| | <u>300,907</u> | <u>269,747</u> |

貿易及其他應付款項包括於終止或取消經營租賃安排時向租戶退回的按金及持續成本的剩餘金額。租戶按金在終止及取消租賃協議後30日內退回給租戶。

按租期,租戶按金148.1百萬港元(2010年12月31日:122.3百萬港元)將於報告期起計12個月後結算。

(14) 已發行及將發行基金單位

| | 基金單位數目 | |
|----------------------------------|-----------|-----------|
| | 千個 | 千港元 |
| 於2010年1月1日已發行基金單位餘額 | 1,661,595 | 6,308,340 |
| 年度內發行新基金單位： | | |
| 作為支付管理人基本費用 | 7,437 | 27,189 |
| 於2010年12月31日已發行基金單位餘額 | 1,669,032 | 6,335,529 |
| 將發行新基金單位： | | |
| 作為支付管理人於2010年10月1日至12月31日期間的基本費用 | 2,568 | 10,057 |
| 於2011年1月1日已發行基金單位餘額 | 1,671,600 | 6,345,586 |
| 期間發行新基金單位： | | |
| 作為支付管理人於2011年1月1日至3月31日期間的基本費用 | 2,582 | 9,838 |
| 於2011年6月30日已發行基金單位餘額 | 1,674,182 | 6,355,424 |
| 將發行新基金單位： | | |
| 作為支付管理人於2011年4月1日至6月30日的基本費用 | 3,115 | 11,734 |
| 於2011年6月30日已發行基金單位餘額 | 1,677,297 | 6,367,158 |

(15) 基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值

每基金單位資產淨值乃根據本集團基金單位持有人應佔資產淨值12,612.3百萬港元（2010年12月31日：10,333.7百萬港元）及已發行及將發行基金單位總數目1,677,297,276個（2010年12月31日：1,671,599,900個）計算，包括將發行作為支付管理人的基本費用之新基金單位。

(16) 流動負債淨值及資產總值減流動負債

於2011年6月30日，本集團的流動負債淨值（按流動資產減流動負債計算）為36.2百萬港元（2010年12月31日：流動資產淨值9.6百萬港元）。

於2011年6月30日，本集團的資產總值減流動負債為15,651.8百萬港元（2010年12月31日：13,309.6百萬港元）。